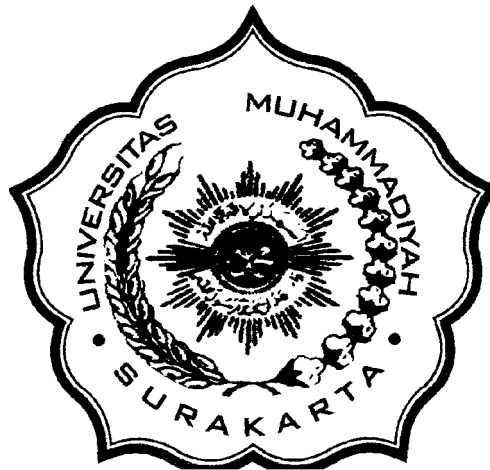


**TINJAUAN HUKUM AGRARIA NASIONAL TERHADAP
PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA TANAH KAS DI DESA SRIBIT
KECAMATAN DELANGGU KABUPATEN KLATEN**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Surakarta

Disusun Oleh:

UTHI ' CHAFIDZAH NAFSIKA
C100040091

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan dasar filosofis terbentuknya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No.5/1960. UUPA berdasar pada hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara (Pasal 5 No.5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria).

Tanah merupakan aset Negara yang sangat penting. Sejumlah hak-hak yang berhubungan dengan tanah telah diatur dalam UUPA. Lembaga-lembaga hak atas tanah tersebut dapat dibedakan atas hak-hak atas tanah yang primer dan hak-hak atas tanah yang sekunder. Hak-hak atas tanah yang primer adalah hak-hak atas tanah yang umumnya diberikan oleh Negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, yang termasuk di dalamnya sebagaimana pengaturan dalam Pasal 16 UUPA adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Kemudian hak-hak atas tanah yang sekunder adalah hak-hak yang memberi kewenangan untuk menguasai dan mengusahakan tanah pertanian kepunyaan orang lain, termasuk di dalamnya sebagaimana pengaturan dalam Pasal 53 UUPA adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Hak-hak atas tanah sekunder ini merupakan lembaga-lembaga hak atas tanah yang diberi sifat sementara, artinya pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan

ada lagi. Hak-hak tersebut diberi sifat sementara karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional, yang salah satu asas pentingnya adalah bahwa dalam usaha-usaha dibidang pertanian tidak boleh ada pemerasan.

Boedi Harsono (1999:279) dikatakan hak-hak atas tanah yang memungkinkan terjadinya pemerasan orang atau golongan satu oleh orang atau golongan lain tidak boleh ada dalam Hukum Tanah Nasional. Bahwa pada dasarnya tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh yang mempunyai tanah (Pasal 10 UUPA).

Dalam penjelasan Pasal 10 UUPA dijelaskan bahwa mengusahakan sendiri secara aktif tidak berarti harus mengerjakannya sendiri namun bisa pula dengan menyewakannya kepada orang lain. Hak-hak sekunder itu dipandang dapat menimbulkan keadaan penguasaan tanah yang bertentangan dengan isi Pasal 10 UUPA itu, dimana dapat memungkinkan timbulnya hubungan-hubungan yang mengandung unsur pemerasan oleh yang mempunyai tanah terhadap pihak yang mengusahakan tanahnya atau sebaliknya.

Hak sewa tanah pertanian sebagai salah satu hak yang bersifat sementara dalam kenyataannya di masyarakat masih sering terjadi. Dimana dalam masyarakat ada yang dikenal dengan sewa untuk tanah sawah dan sewa untuk kebun. Yang membedakan antara kedua sewa tanah pertanian tersebut biasa dari segi pembayaran uang sewa tanahnya yaitu sewa untuk sawah dibayar depan sedangkan sewa untuk kebun dibayar belakang atau

pembayaran dilakukan setelah panen, mirip dengan perjanjian bagi hasil dan dalam hukum adat dikenal dengan sewa tanah hasil pertanian. Masalah pertanahan merupakan masalah yang kompleks. Tidak berjalannya program landreform yang mengatur tentang penetapan luas pemilikan tanah mengakibatkan terjadinya penumpukan luas pemilikan lahan pada satu pihak tertentu, akibatnya ada masyarakat atau pihak lain yang sama sekali tidak memiliki tanah. Meningkatnya kebutuhan akan tanah yang tidak diimbangi oleh penyediaan lahan pertanian yang memadai telah menjadikan sewa tanah pertanian merupakan salah satu alternatif oleh masyarakat untuk menguasai suatu lahan olahan. Hal ini terjadi karena disatu sisi ada masyarakat yang menguasai tanah dalam jumlah tertentu namun tidak dapat mengolah atau mengusahakannya sendiri secara aktif sehingga tanah menjadi tak produktif, maka disewakanlah tanah itu kepada pihak lain.

Di beberapa daerah di Indonesia, sewa tanah pertanian dikenal dengan beberapa istilah yang berbeda seperti di Tapanuli Selatan disebut "mengasi", di Sumatera Selatan disebut "sewa bumi", di Kalimantan disebut "cukai" di Ambon disebut "sewa ewang" dan di Bali disebut "ngupetenin". Untuk daerah Sulawesi Selatan, sewa tanah pertanian dikenal dengan istilah "paje".¹

Umumnya praktek sewa menyewa tanah pertanian ini masih terjadi di daerah pedesaan dan pelaksanaannya didasarkan pada hukum adat masing-masing. Hubungan antara penyewa dan pemberi sewa lebih banyak didasarkan pada adanya rasa saling percaya dan kejujuran antara keduanya, jadi tidak

¹ www.hukumonline.com Sabtu, 5 Desember 2009, Pukul 23.00 wib.

melalui suatu proses formal untuk terjadinya suatu perjanjian sewa menyewa tanah pertanian.

Sifat sementara yang diberikan oleh UUPA pada hak sewa tanah pertanian dikaitkan pada prinsip tanah untuk penggarap (petani), sebab penyewaan tanah pertanian ini mengandung unsur pemerasan. Oleh karena itu pada saatnya hak sewa tanah pertanian akan dihapuskan melalui suatu undang-undang, akan tetapi undang-undang yang dimaksud hingga 42 tahun usia UUPA belum juga ada, sehingga meskipun bersifat sementara hak sewa tanah pertanian ini tetap diakui eksistensinya.²

Pertanyaan sekarang adalah bagaimanakah eksistensi sifat sementara hak sewa tanah pertanian sehubungan dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan tanah khususnya tanah garapan atau tanah pertanian?

R. Supomo menyebutkan istilah sewa tanah dengan jual tahunan yaitu suatu pengoperan hak untuk jangka waktu yang tertentu, misalnya pengoperan hak atas tanah untuk jangka waktu selama 2 tahun.³

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 B.W. mengenai perjanjian sewa-menyewa.⁴

² www.ourland.com Hak Sewa Tanah, Sabtu, 5 Desember 2009, Pukul 23.00 wib

³ R. Soepomo, 1993, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, hal. 24

⁴ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 39

Menurut Van Dijk dalam Rosmalania Mappiare (1995:18) persewaan tanah dengan pembayaran sewa di muka (jual tahunan), adalah suatu bentuk perpindahan tanah dari si pemilik (yang mempersewakan) untuk waktu yang tertentu dengan pembayaran sejumlah uang tunai kepada orang lain (penyewa). Sesudah habis waktu yang tertentu itu maka tanah tersebut kembali kepada pemiliknya. Transaksi ini memberi kepada si penyewa hak untuk mengolah tanah tersebut, menanami serta memetik hasilnya atas tanggungan sendiri dan berbuat dengan tanah itu seakan-akan sebagai hak miliknya sendiri. Akan tetapi ia tidak boleh menjual atau mempersewakan selanjutnya dengan tidak seizin pemilik tanah.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar "harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.⁵

UUPA memuat ketentuan pokok mengenai hak sewa yang tercantum dalam Pasal 44 dan 45 UUPA namun pasal tersebut hanya mengatur hak sewa tanah untuk bangunan sedang hak sewa untuk tanah pertanian diatur dalam Pasal 53 UUPA sebagai suatu hak yang bersifat sementara yang akan dihapus

⁵ *Ibid.*, hal. 42

dalam waktu yang singkat, karena dianggap bertentangan dengan asas yang termuat dalam Pasal 10 UUPA (tanah harus dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh yang mempunyai) serta dianggap mengandung unsur pemerasan, ini bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa pada dasarnya dalam bidang pertanian tidak boleh ada pemerasan.

Pasal 53 UUPA ayat (1) menyatakan

"hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur guna membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat".

Dalam penjelasan Pasal 53 UUPA disebutkan bahwa hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo pasal 53 UUPA) karena itu Negara tidak dapat menyewakan tanah, sebab Negara bukan pemilik tanah.

Tentang hak sewa atas tanah ini, UUPA membedakan hak sewa atas bangunan disatu pihak dan hak sewa atas tanah pertanian di lain pihak. Dasar hukum berlakunya hak sewa tanah pertanian adalah Pasal 14 UUPA yang mengatur tentang penggunaan tanah secara efisien dan khususnyan untuk melaksanakan program pemerintah guna mencukupi "sandang pangan" rakyat, maka perlu diadakan perencanaan (*planning*) dalam pemakaian tanah-tanah pertanian.

Dengan berlakunya UUPA, sewa tanah pertanian mendapat tempat dalam produk hukum tertulis di Indonesia, meskipun hak sewa tanah pertanian dicantumkan sebagai hak yang bersifat sementara dengan memperhatikan

peraturan pemerintah yakni Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) No. 38/1960 tentang Mengenai hak sewa tanah pengaturannya juga dijumpai dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tentang sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548-1600, dan khusus tentang hak sewa tanah diatur dalam Pasal 1588-1600 KUHPerdata. Namun pasal-pasal dalam KUHPerdata yang mengatur soal tanah tersebut sejak mulai berlakunya UUPA harus kita anggap tidak berlaku lagi terhadap sewa menyewa tanah, dengan mengingat konsiderans dari UUPA yang dengan tegas mencabut peraturan-peraturan, antara lain Buku II KUHPerdata yakni sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Walaupun undang-undang sewa menyewa tanah belum ada, pihak yang bersangkutan dapat memberlakukan ketentuan yang termuat dalam KUHPerdata mengenai sewa menyewa tanah yang mereka adakan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, jadi dalam hal kontrak masih bisa berdasar pada KUHPerdata maka pihak-pihak yang bersangkutan dapat mengatur sendiri hubungan sewa menyewa yang mereka adakan itu asal tetap saja memperhatikan ketentuan Pasal 44 ayat (3) UUPA yang melarang diadakannya syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Mengenai hak sewa tanah pengaturannya juga dijumpai dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) (KUHPerdata), tentang sewa menyewa diatur dalam pasal 1548-1600, dan khusus tentang hak sewa tanah diatur dalam pasal 1588-1600 KUHPerdata. Namun pasal-pasal dalam KUHPerdata yang mengatur soal tanah tersebut sejak mulai berlakunya UUPA harus kita

anggap tidak berlaku lagi terhadap sewa menyewa tanah, dengan mengingat konsiderans dari UUPA yang dengan tegas mencabut peraturan-peraturan, antara lain Buku II KUHPerdato yakni sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Walaupun undang-undang sewa menyewa tanah belum ada, pihak yang bersangkutan dapat memberlakukan ketentuan yang termuat dalam KUHPerdato mengenai sewa menyewa tanah yang mereka adakan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, jadi dalam hal kontrak masih bisa berdasar pada KUH Perdata maka pihak-pihak yang bersangkutan dapat mengatur sendiri hubungan sewa menyewa yang mereka adakan itu asal tetap saja memperhatikan ketentuan pasal 44 ayat (3) UUPA yang melarang diadakannya syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hak sewa tanah pertanian dinyatakan bersifat sementara sehubungan dengan pasal 10 ayat (1) UUPA yang menghendaki bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Sebab masih banyak kemungkinan orang-orang yang mempunyai hak atas tanah pertanian menyuruh orang lain untuk mengerjakan tanahnya, sehingga praktek-praktek pemerasan dalam hal ini bisa saja terjadi. Dalam penjelasan pasal 10 UUPA dinyatakan bahwa mengusahakan sendiri bisa pula dengan cara menyewakannya kepada orang lain bila pemilik tidak bisa mengerjakan atau mengolahnya sendiri.

Praktek pemerasan dalam sewa tanah pertanian bisa saja terjadi secara tidak sengaja seperti bila petani (sebagai pemberi sewa) menyewakan tanahnya karena memerlukan sejumlah uang untuk suatu keperluan mendesak, namun setelah menyewakan tanahnya petani tersebut malah kemudian tidak memiliki tanah lagi untuk digarap karena telah disewakan kepada pihak lain. Akibatnya bisa terjadi petani tersebut kemudian bekerja sebagai buruh upahan di tanahnya sendiri yang telah disewakan pada orang lain itu. Tendensi bahwa golongan ekonomi kuat akan tetap menguasai golongan ekonomi lemah akan selalu ada dan selama itu pula unsur-unsur pemerasan akan tetap ada. Pendistribusian tanah yang tidak merata akibat tidak tuntasnya program landreform mengakibatkan terjadinya penguasaan tanah yang sangat luas oleh satu pihak dan dipihak lain ada masyarakat yang ingin mengolah namun tidak memiliki tanah. Pemilik tanah yang luas kerap tidak dapat mengusahakan atau mengerjakan sendiri tanah pertaniannya, akibatnya tanah menjadi tidak produktif dan terlantar sehingga tak jarang kita masih menemui tanah-tanah kosong yang tak tergarap. Maka alternative pemecahan yang ditempuh adalah dengan menyewakan tanah itu kepada pihak lain. Unsur pemerasan dalam sewa menyewa ini tidak akan ada bila telah tercapai kesepakatan antara para pihak, sebab pelaksanaan sewa menyewa ini disatu sisi menolong pihak pemilik tanah yang tak dapat mengusahakan sendiri tanahnya secara aktif untuk tetap memproduktifkan lahannya dan juga akan memperoleh uang sewa atau hasil pertanian, kemudian bagi penyewapun akan dapat menguasai tanah atau lahan yang telah disewanya untuk digarap atau

ditanami dengan tanaman jangka panjang atau jangka pendek, disesuaikan dengan jangka waktu sewa menyewa tanah pertanian yang telah disepakati. Pembayaran sewa dalam hal sewa tanah pertanian, pembayarannya dapat berupa uang atau dalam bentuk hasil pertanian yang diperoleh setelah panen yang disetujui oleh para pihak. Sebagaimana yang dikatakan oleh Ter Haar (1987:106) bahwa sewa sebagai suatu perjanjian tersendiri sehingga dapat diartikan mengizinkan orang lain berada di tanah yang ia berhak atasnya supaya orang itu mengerjakan atau mendiaminya dengan keharusan membayar sejumlah uang tertentu sebagai uang sewa sesudah setiap bulan, setiap panen atau setiap tahun dan setelah setiap pembayaran persewaan berakhir atau setidak-tidaknya dapat diakhiri.

Terhadap berlakunya hukum adat setempat dalam pelaksanaan hak sewa tanah pertanian, hal ini tidak mengurangi kewenangan pemerintah untuk membuat peraturan-peraturan khusus mengenai penyewaan tanah. Seperti Peraturan Menteri Negara Agraria No.3/1960 tentang Uang Sewa untuk Tanaman Tebu, Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 2/1973 tentang Penggunaan Tanah Rakyat untuk Perusahaan Gula dan Karung Goni, kemudian Permendagri No.5/1974 tentang Penyediaan Tanah dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian di daerah pedesaan umumnya terjadi atas dasar adanya rasa saling percaya dan kejujuran antara penyewa dan pemberi sewa serta perjanjian sewa menyewa yang dilakukan berdasar pada hukum adat dan kebiasaan masyarakat setempat, serta dilakukan

di depan kepala adat atau kepala desa, ini tentu saja berbeda dengan pengaturan formal pelaksanaan perjanjian hak sewa tanah pertanian yang harus dilakukan di depan pemerintah setempat, serendah-rendahnya camat yang juga memperkuat kesaksian tentang adanya perjanjian tersebut. Berlakunya hukum adat ini sejalan dengan pendapat Eddy Ruchiyat (1986:62) yang mengatakan bahwa berdasar ketentuan pasal 58 UUPA maka hukum yang berlaku terhadap sewa menyewa tanah baik untuk bangunan maupun tanah untuk pertanian adalah hukum adat, sepanjang dan selama soalnya belum ada pengaturannya di dalam UUPA serta peraturan-peraturan tertulis lainnya.

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin mengkaji lebih dalam mengenai permasalahan perjanjian sewa menyewa yang ditinjau secara yuridis sebagai penelitian dengan judul: **"TINJAUAN HUKUM AGRARIA NASIONAL TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH KAS DI DESA SRIBIT KECAMATAN DELANGGU KABUPATEN KLATEN"**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten?

2. Permasalahan apa yang timbul dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis ini memiliki dua tujuan pokok, yaitu tujuan objektif dan tujuan subjektif, dengan penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif
 - a) Untuk mendiskripsikan Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.
 - b) Untuk Mendiskripsikan Permasalahan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.
2. Tujuan Subjektif
 - a) Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis di bidang Hukum Agraria yang termasuk ke dalam Hukum Perdata khususnya mengenai Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.
 - b) Untuk memperoleh data yang penulis pergunakan dalam penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Di dalam melakukan penelitian ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil baik bagi diri penulis sendiri maupun bagi masyarakat pada umumnya. Manfaat penelitian ini dibedakan ke dalam dua bentuk, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

- a) Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu Hukum Perdata pada umumnya dan hukum agraria pada khususnya, terutama mengenai Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.
- b) Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum agraria dan umumnya Hukum Perdata.

2. Manfaat Praktis

- a) Hasil penelitian ini akan berguna dalam memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti.
- b) Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi dan gambaran kepada masyarakat pada umumnya dan semua pihak yang berkepentingan pada khususnya.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian berfungsi sebagai alat atau cara untuk pedoman melakukan penelitian, sedangkan penelitian adalah suatu cara yang didasarkan

pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memecahkan suatu masalah yang bersifat ilmiah.

Metode yang akan digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, karena penelitian ini tidak hanya dikonsepskan kepada seluruh asas-asas dan kaidah yang mengatur pola-pola perilaku sosial dan kehidupan manusia dalam masyarakat tapi juga adanya pengumpulan bahan-bahan dari sudut persepektif eksternal, dengan menggunakan metode kualitatif dalam menarik kesimpulan tentang hubungan antara kaidah-kaidah hukum dengan kenyataan.⁶

2. Jenis Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan guna penulisan ini, menggunakan bentuk penelitian deskriptif. Jenis penelitian deskriptif bertujuan mendeskripsikan atau menggambarkan tentang suatu peristiwa yang lebih luas dan umum. Sehingga dalam penelitian ini penulis mencoba menggambarkan dan menjelaskan yang selengkap-lengkapny tentang Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.

⁶ Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 4-5.

3. Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten, hal ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa lokasi penelitian dekat dengan tempat tinggal penulis dan memungkinkan untuk mendapatkan data sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

4. Jenis data dan Sumber Data

a. Sumber data primer

Data primer ini berupa fakta atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumber data untuk tujuan penelitian sehingga diharapkan nantinya penulis dapat memperoleh hasil yang sebenarnya dari obyek yang diteliti.

b. Sumber Data sekunder

Data yang berupa dokumen, majalah, referensi, dari berbagai buku atau informasi dari berbagai media massa yang berkaitan dengan objek penelitian.⁷

5. Teknik Pengumpulan Data

Pada pengumpulan data yang penulis gunakan, berkisar pada tiga instrumen ini: observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Untuk dapat memperoleh data dalam penelitian deskriptif, maka dapat dipakai teknik pengumpulan data sebagai berikut: .

⁷ Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardino, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Buku Pegangan Kuliah, Surakarta: FH UMS, hal. 47.

a. Studi Lapangan

Penulis terjun langsung ke lokasi penelitian dengan tujuan memperoleh data yang valid dan lengkap dengan cara mengadakan wawancara dengan aparatur desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten yang berwenang dan mengetahui tentang sewa menyewa tanah kas desa masyarakat.

b. Studi Kepustakaan (*library research*)

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan, termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan masalah di atas. Cara ini dimaksud untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pendapat yang berhubungan dengan pokok permasalahan.

6. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari penelitian, disusun dan ditulis dalam bentuk deskripsi dan dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif, yakni dengan memberikan interpretasi terhadap data yang diperoleh secara rasional dan obyektif, kemudian menggambarkan hubungan antara variabel yang satu dengan variabel lain yang diteliti agar dapat menggambarkan fenomena yang ada secara lebih konkret dan terperinci.

F. Sistematika Skripsi

Sistematika penyusunan skripsi ini tertuang dalam empat (4) bagian yang tersusun dalam bab-bab, yang mana satu sama lain saling berkaitan, dan di

setiap bab terdiri dari sub-sub bab. Agar dapat memberikan gambaran mengenai skripsi ini nantinya, maka penulis akan memberikan gambaran secara garis besarnya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah.
- C. Tujuan Penelitian.
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metodologi Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II Tinjauan Pustaka

- A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria
 - 1. Pengertian Hukum Agraria
 - 2. Dasar Hukum Agraria
 - 3. Unifikasi Hukum Agraria
- B. Tinjauan Umum Tentang Tanah
 - 1. Pengertian Tanah
 - 2. Pengertian Hak Atas Tanah
 - 3. Macam-Macam Hak Atas Tanah
 - 4. Pengertian Tanah Kas Desa
 - 5. Bentuk Tanah Kas Desa
- C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa
 - 1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

2. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa
3. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa
4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa
5. Sewa Menyewa Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.
2. Permasalahan apa yang timbul dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

- Bayu Surianingrat, *Pemerintahan Administrasi Desa dan Kelurahan*, Jakarta : Aksara Baru, 1985.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung : Alumni, 1988.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 1988.
- K. Wanjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit : Ghalia Indonesia, 1982.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945.
- Rony Hanitijo Semitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988.
- R.G. Kartasapoetra, Ir, A.G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Bandung, 1984.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar dan Asas Hukum Adat*, Jakarta : Haji Masagung, 1987.
- Soebekti, R dan R. Rjitosudibio, *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1992.
- Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Intermasa, 1990.
- _____, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1985.
- Sumarsono, *Hukum Agraria Positif*, Bandung : Alumni, 1984.
- Undang-Undang Pemerintahan Daerah dan Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Wirjono Prodjodikoro, R, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur, 1989.